

aktiv.



Steinvegen 2D, 8660 MOSJØEN

**4-roms rekkehusleilighet i  
Gildevangen Borettslag - Garasje i  
rekke - Barnevennlig område**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77  
70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 319 581,-  
**Omkostn.:** Kr 8 583,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 678 164,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 622,-  
**Selger:** Eva Margot Nystad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 116/136 kvm  
**Tomtstr.:** 2302 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 421  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1801250006

# 4-roms rekkehusleilighet i Gildevangen Borettslag - Garasje i rekke - Barnevennlig område

Barnevennlig område med nærhet til barneskole og barnehage, butikk, fotballbane og fine turområder.

Leiligheten har 3 soverom og bad i 2.etg.

I 1.etg. er det kjøkken og stue. Fra stuen har du adkomst til en romslig terrasse.

I 2014 ble det meste av det elektriske anlegget utbyttet samt nytt el-skap. Dette ble utført av Sinus AS.

Borettslaget fikk i 2009 gjort store utbedringer med rekkehuset.

Yttervegger er etterisolert, lagt ny bordkledning, nye vinduer, ny taktekking og takoverbygg over inngangsparti.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	67
Vedlikeholdsplikt for andelseiere og BRL .....	72
Vedtekter .....	74
Informasjon om forkjøpsrett .....	82
Boligopplysninger fra HBBL .....	83
Resultatregnskap for 2023 .....	85
Uavhengig revisors beretning .....	92
Nabolagsprofil .....	94
Ferdigattest .....	97
Plantegninger .....	98
Tegning for takoverbygget inngangsparti .....	100
Fasadtegning rekkehus .....	101
Tegning av garasjer .....	103
Energiattest .....	105
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 116 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Rekkehusleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Bod , Bod 2, Bod 3, Gang

#### 1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Gang , Gang 2, Kjøkken , Stue

#### 2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse

#### Bruksareal fordelt på etasje

##### 1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 1.99 - 2.02 meter.

Hovedetasje: Ca. 2.40 - 4.42 meter.

2. etasje : 2.33 - 2.38 meter

### Lovlighet

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? JA

Kommentar:

Det er ikke etablert brannskille mellom leilighetene på kaldloftet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2302 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noen busker og trær. Gater og interne veier er pålagt grus.

Tomtearealet er inklusive gategrunn med 152 m<sup>2</sup> i følge opplysninger fra Vefsn kommune.

Totalt tomteareal i Gildevangen Borettslag er 9.209,1 m<sup>2</sup> inklusive gategrunn med ca. 499 m<sup>2</sup>.

Fordelingsnøkkel 38.400/ 1.228.800,-= 0,03125 - Andel tomteareal inklusive gategrunn gjør ca. 288 m<sup>2</sup> og ca. 272 m<sup>2</sup> eks. gategrunn.

### **Beliggenhet**

Gildevangen Borettslag ligger på Olderskog ca. 2,5 km. sør for forretningssentrum i Mosjøen.

Borettslaget ligger i et etablert boligområde utbygget på 1950 og 1960-tallet. Ca. 500 m. til butikk og barneskole, kort avstand til idrettsplass, barnehage, busstopp og populært turområde.

### **Adkomst**

Adkomst via offentlig veg.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i Gildevangen Borettslag består av 6 rekkehus med til sammen 32 andelsleiligheter oppført i 1960. To og to rekkehus sammenbygd med fellesboder. I tillegg oppført 3 garasjerekker.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Olderskog barnehage (1-5 år) 1 min å gå - 0.1 km

Fagertun barnehage (0-5 år) 4 min å gå - 0.3 km

Nyrud barnehage (0-5 år) 19 min å gå - 1.4 km

Olderskog skole (1-7 kl.) 8 min å gå - 0,6 km  
Mosjøen skole (1-7 kl.) 5 min med bil - 2,4 km  
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min med bil - 4,4 km  
Mosjøen vgs. Kippermoen 18 min å gå - 1,4 km  
Mosjøen videregående skole 5 min med bil - 2,5 km

### **Skolekrets**

Olderskog

### **Bygningssakkyndig**

Remi Andre Ramfjord

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.01.2025 av Remi Andre Ramfjord teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Innhold**

Underetasje: Bod , Bod 2, Bod 3, Gang

1.etg.: Gang , Gang 2, Kjøkken , Stue med adkomst til terrasse på ca. 22 m2

2.etg.: Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad

### **Standard**

Tilbygg / modernisering

2009 Modernisering Rekkehusene i borettslaget ble etterisolert, ny bordkledning, nye vinduer, ny takteking og takoverbygg over inngangspartier.

2014 Modernisering Meste av det elektriske anlegget utbyttet samt nytt el-skap, utført av Sinus AS

2020 Modernisering Utvendig avløpsledning ombygget og avløpsledninger rørfornyet (septiktankene utkoblet. Oljetanker fjernet.

### **Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### **UTVENDIG**

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon

er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til veggteppe og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel, malertapet og himlingsplater.

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje, stue: Planavvik innenfor 2 meter er ca.10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.16mm.

2. etg gang: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med oppgang til 2. Etg.

Innvendig har boligen malte finerdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Kjeller har plassbygde dører inn til boder fra byggeår.

#### VÅTROM

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate på vegger, malerpanel på innvendig tak, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Enkel innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, badekar og VVSbereder.

Ventilering via ventil i taket.

Det ble hullborret i tilstøtende vegg mot våtsonen fra soverom. Ingen unormale forhold ble avdekket.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom mot våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyrvakt. Komfyrvakt var demontert ved befaringen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist på bod i kjeller.

Det bør etableres påvisning på stoppekrane.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på badet i 2. Etg. Årstall for tanken er ukjent, men er av eldre modell.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen. Sikringsskapet ble montert i 2014 av Sinus AS.

El-anlegget er fra forskjellige tidepoker.

#### TOMTEFORHOLD

Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslagets sitt ansvarsområde. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslagets sitt vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles takoverbygget terrasse på inngangssiden for to leiligheter på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Terrasse mot sør er ca. 19 m<sup>2</sup> med levegger mellom leilighetene og trapp.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til veggteppe og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.

Innvendige tak har trepanel, malertapet og himlingsplater.

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet/strie har stedvis luftbobler i hjørner.

Takpanel har noe tørke/sprekker i loftsetasjen.

Det er påvist noe ufagmessig utførelse av vinylbelegg samt vegg til veggtepper i hoved og 2. Etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn



Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Uisolert betonggulv i rommene i kjelleretasjen.

Hovedetasje, stue:

Planavvik innenfor 2 meter er ca.10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.16mm.

2. etg gang: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er påvist knirk i gulvet i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist mindre riss i pipen på stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss bør utbedres.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har

en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner.

Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater.

Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilær oppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og

forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt

kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med oppgang til 2. Etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappen.

Rekkverk er målt til ca. 80 cm.

Åpninger i rekkverket er målt fra 12 - 15 cm.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Andre tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er eternittplater (asbest) i himlingen i taket på bod mot sør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater mangler delvis innfestning i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater bør festes.

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp på overflater.

Det er påvist svellinger i underkant benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Svellinger i benkeplate bør utbedres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist på bod i kjeller.

Det bør etableres påvisning på stoppekrane.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør av kobber som er eldre enn 25 år gis TG 2 etter krav iht. NS 3600.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige avløpsrør i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på badet i 2 Etg.

Årstall for tanken er ukjent, men er av eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen.

Sikringsskapet ble montert i 2014 av Sinus Mosjøen AS.

Hoveddel av el-anlegget er utbyttet ca. 2014, deler er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? NEI

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 - Deler av anlegget byttet ut i 2014. Vet ikke så mye mer enn det siden jeg (selgers fullmektig) ikke har bodd i leiligheten siden 1986.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? JA, elektriske arbeider er utført av fagfolk.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent, Usikker

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? NEI

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? JA - Forekommer noen ganger om vaskemaskin i kjeller + kaffetrakter og kokeplater står på samtidig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? NEI

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. NEI

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? NEI

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger? NEI

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? JA

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? NEI

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Forhold som har fått TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på rekkehusene i borettslaget er av profilerte stålplater av type decra.

Taktekkingen er utbyttet i 2009. Kilde: Info fra sameie/borettslag

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Heldekkende beslag på pipa over tak og stigtrinn.

Takrenner og nedløpsrør ble byttet i 2009. Kilde: Info fra sameie/borettslag

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bygningen er etterisolert, og har ny bordkledning fra 2009. Kilde: Info fra sameie/borettslag

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under

borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppsadet trekonstruksjon av plassbygde takstoler pålagt bordtro.

Adkomst via kvistluke i gangen i 2. etg.

Åpent kaldloft mellom leilighetene i rekkehuset.

Bemerkelser fra befaringen:

Det anbefales etablering av dampsperre(plast) og bedre isolering i loftskille.

Det er påvist fukt i tre-tro mot pipen.

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest for å forhindre videre utvikling av skade.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede glass i kjelleren.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslaget sitt ansvarsområde.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar for bærende konstruksjoner.

Det bemerkes at det er påvist sprekk og riss i muren i kjelleren.

#### Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

##### Utvendig > Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang med strekkmetall i trinnene, trapp fra terrasse er ei tretrapp.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

##### Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp med nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.
  - Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, trappen mangler rekkverk i nedre del.

Åpninger mellom trinn er målt til ca. 14,5 cm.

Frihøyde i trapp er målt til ca. 1.6 meter, trapp innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Kostnadsestimat gjelder utbedringer av for store åpninger mellom trinn samt montering av rekkverk som mangler i nedre del av trappen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate på vegger, malerpanel på innvendig tak, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Enkel Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, badekar og VVS-bereder.

Ventilering via ventil i taket.

Det ble hullborret i tilstøtende vegg mot våtsonen fra soverom. Ingen unormale forhold ble avdekket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det bemerkes at slukrist er fastlimt og sluket er dermed ikke inspisert.

Det ble ved hullboring avdekket plast på vegg mot soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

Ventilering av rommet må utbedres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht plast på vegg mot badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som følger med i salget er kjøleskap.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV

### **Parkering**

Garasje i rekke samt plass til parkering foran inngangsparti,

### **Solforhold**

Gode solforhold.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000568673

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e



(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue, elektriske varmekabler på bad.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 350 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 633 278

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 533 113

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 4 658.

I felleskostnadene inngår utgifter til kabel-tv og bredbånd internett, honorarer, andre forvaltningstjenester, kontigenter, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, fellesstrøm og andre driftskostnader og gebyrer.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 622

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 319 581

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

17.01.2025

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 362

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 572

### **Andel fellesformue**

Kr 42 747

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Gildevangen Borettslag A/I

### **Organisasjonsnummer**

962337252

## **Andelsnummer**

4

## **Om borettslaget**

Bebyggelsen i Gildevangen Borettslag består av 6 rekkehus med til sammen 32 andelsleiligheter oppført i 1960. To og to rekkehus sammenbygd med fellesboder. I tillegg oppført 3 garasjerekker.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.01.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 17.01.2025: 10 226 602

Andel av saldo: 319 581

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2051 )

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

## **Forkjøpsrett**

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 5 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

## **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Andre forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslaget videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være ett verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av ett forsvarlig vedlikehold av de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

## **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det skal som regel ikke holdes husdyr som hund og katt og lignende i borettslagets leiligheter. Hensikten med denne regelen er at husdyrhold ikke skal forringe andres livskvalitet. Andelseiere har anledning til å søke styret om dispensasjon fra regelen og skal gjøre det før eventuell anskaffelse av dyr. En slik søknad skal begrunnes. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen får holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dersom det gis avslag skal dette begrunnes. Eventuell katt eller hund skal merkes.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Dersom husdyr er til sjenanse for andre andelseiere, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet forutsatt at det er gitt skriftlig advarsel på forhånd.

Kun unntaksvis kan det tillates mer enn ett husdyr pr. leilighet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 421 i Vefsn kommune. Andelsnr. 4 i Gildevangen

Borettslag A/l med orgnr. 962337252

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.11.1960.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.11.1960.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig veg

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gildevangen Borettslag ligger ikke i ett regulert område, inngår i kommunedelplan for Mosjøen hvor området er merket som "nåværende boligområde" vedtatt 21.06.2017.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 350 000 (Prisantydning)

---

319 581 (Andel av fellesgjeld)

---

2 669 581 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

8 583 (Omkostninger totalt)

16 483 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 283 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 678 164 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 686 064 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 688 864 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 8 583

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 745 Kommunale opplysninger og fra forretningsfører
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 250 Tilrettelegging foto + plantegning
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 5 995 Eierskiftegebyr, hvis borettslaget har forretningsfører
- 500 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 10 000 Utlegg tilstandsrapport ved bestilling i januar



240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 94 847

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

**Ansvarlig megler**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16  
8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**

28.03.2025



Fasade



Fra stuen har du adgang til en romslig terrasse



Leiligheten har takoverbygg på inngangspartiet



Fasade av garasjereken



Stuen har adgang til en romlig terrasse



Stue



Det er plass til spisestue i stuen



Kjøkken



Kjøkken



Liten hage og friområde utenfor terrassen



Bad



Gangen i 2.etg. har adkomst til bad og 3 soverom



Entre i 1.etg.





Inngangsparti med vindfang



Soverom nr. 1



Soverom nr. 1 har innebygde skap



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Fasade

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Steinvegen 2 D, 8660 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 421

 Andelsnummer 4

## Markedsverdi

**2 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 22412-1032

Referansenummer: RI7437

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



**HBK** HELGELAND  
BYGGEKONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

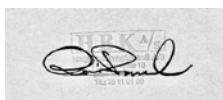
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

### Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord  
Uavhengig Takstingeniør  
remi@hbk.no  
404 97 904



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til veggteppe og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel, malertapet og himlingsplater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Hovedetasje, stue:

Planavvik innenfor 2 meter er ca. 10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 16 mm.

2. etg gang: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

#### Kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med oppgang til 2. Etg.

Innvendig har boligen malte finerdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Kjeller har plassbygde dører inn til boder fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate på vegger, malerpanel på innvendig tak, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Enkel Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, badekar og VVS-bereder.

Ventilering via ventil i taket.

Det ble hullborret i tilstøtende vegg mot våtsonen fra soverom, Ingen unormale forhold ble avdekket.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom mot våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyrvakt. Komfyrvakt var demontert ved befaringen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist på bod i kjeller.

Det bør etableres påvisning på stoppekrane.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på badet i 2 Etg. Årstall for tanken er ukjent, men er av eldre modell.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen. Sikringssskapet ble montert i 2014 av Sinus AS.

El-anlegget er fra forskjellige tidsepoker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslaget sitt ansvarsområde.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

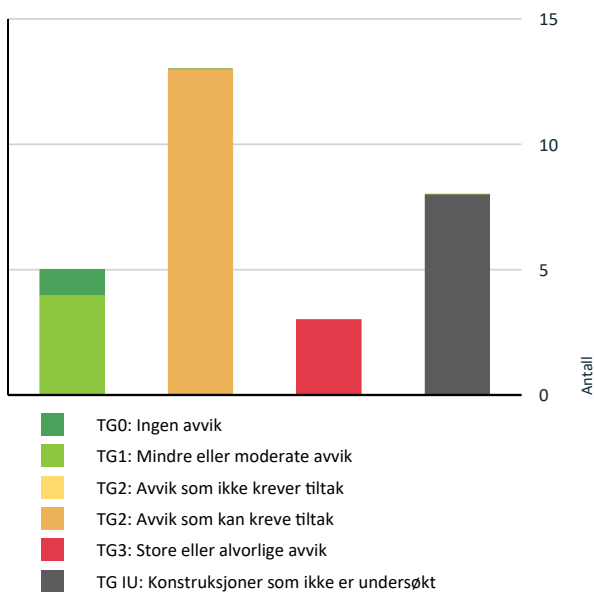
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

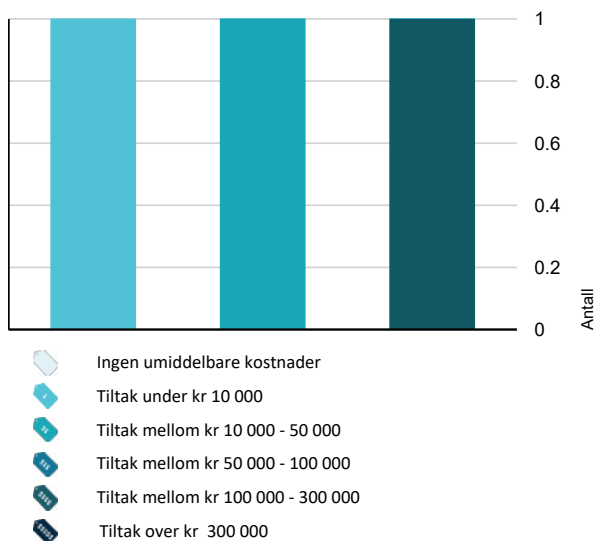
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er et utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller.** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

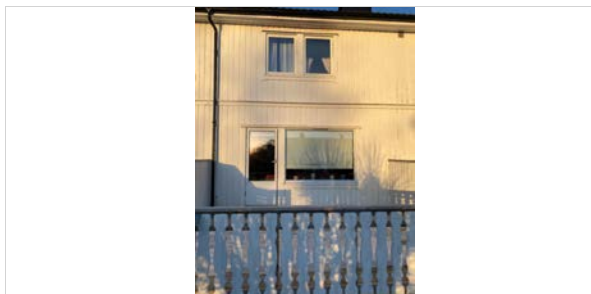
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Ferdigattest

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Rekkehusene i borettslaget ble etterisolert, ny bordkledning, nye vinduer, ny taktekkning og takoverbygg over inngangspartier.
2014	Modernisering	Meste av det elektriske anlegget utbyttet samt nytt el-skap, utført av Sinus AS
2020	Modernisering	Utvendig avløpsledning ombygget og avløpsledninger rørfornyet (septiktankene utkoblet. Oljetanker fjernet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen på rekkehusene i borettslaget er av profilerte stålplater av type decra.

Taktekkingen er utbyttet i 2009.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.  
Heldekkende beslag på pipa over tak og stigtrinn.  
Takrenner og nedløpsrør ble byttet i 2009.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Veggkonstruksjon

Bygningen er etterisolert, og har ny bordkledning fra 2009.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Oppsaddlet trekonstruksjon av plassbygde takstoler pålagt bordtro.  
Adkomst via kvistluke i gangen i 2. etg.

Åpent kaldloft mellom leilighetene i rekkehuset.

Bemerkelser fra befaringen:

Det anbefales etablering av dampsperre(plast) og bedre isolering i loftskille.

Det er påvist fukt i tre-tro mot pipen.

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest for å forhindre videre utvikling av skade.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblete glass i kjelleren.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles takoverbygget terrasse på inngangssiden for to leiligheter på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Terrasse mot sør er ca. 19 m<sup>2</sup> med levegger mellom leilighetene og trapp.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde ca. 82 cm.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang med strekkmetall i trinnene, trapp fra terrasse er ei tretrapp.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp fra terrasse.



Trapp til hovedinngang.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til veggteppe og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel, malertapet og himlingsplater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet/strie har stedvis luftbobler i hjørner.

Takpanel har noe tørke/sprekker i loftsetasjen.

Det er påvist noe ufagmessig utførelse av vinylbelegg samt vegg til veggtepper i hoved og 2. Etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

# Tilstandsrapport



Tapet, hjørne på soverom i 2 etg.



Tak i trappeoppgang til 2. Etg.



Vinylbelegg, kjøkken.



Innvendig hjørne, stue.

 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Uisoleret betonggulv i rommene i kjelleretasjen.

Hovedetasje, stue:  
Planavvik innenfor 2 meter er ca.10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.16mm.

2. etg gang: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 10 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er påvist knirk i gulvet i 2. etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet.

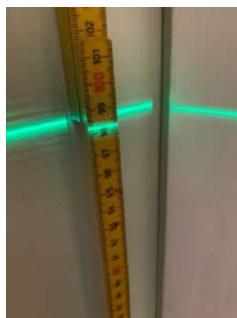


Planavvik stue.



Planavvik stue.

# Tilstandsrapport



Planavvik 2. Etg



Planavvik 2. Etg



Sotluke plassert i kjeller.



Vedovn.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist mindre riss i pipen på stue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss bør utbedres.



Det er registrert mindre riss i pipen i stue.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøpp sug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. .

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag i kjeller under trapp.



Saltutslag i kjeller, bod under trapp.

## TG 3 Innvendige trapper - til kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp med nedgang til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, trappen mangler rekkverk i nedre del.

Åpninger mellom trinn er målt til ca. 14,5 cm.

Frihøyde i trapp er målt til ca. 1,6 meter, trapp innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,0 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2,0 m.

Kostnadsestimat gjelder utbedringer av for store åpninger mellom trinn samt montering av rekkverk som mangler i nedre del av trappen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Frihøyde i trapp er målt til ca 1,6 m.



Trapp fra kjeller til hovedetasjen.



Åpninger mellom trinn.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med oppgang til 2. Etg.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappen.

Rekkverk er målt til ca. 80 cm.

Åpninger i rekkverket er målt fra 12 - 15 cm.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.



Trapp til 2. etg.



Høyde rekkverk.



Åpninger i rekkverk.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Kjeller har plassbygde dører inn til boder fra byggeår.



Boddør i kjeller.



Dør til kjeller.



Dør mellom gang/yttergang.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er eternittplater (asbest) i himlingen i taket på bod mot sør i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater mangler delvis innfestning i skjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater bør festes.

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

# Tilstandsrapport



Plater har glipper i skjøter.



Eternitt/asbestplater i taket.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate på vegger, malerpanel på innvendig tak, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Enkel Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, badekar og VVS-bereder.

Ventilering via ventil i taket.

Det ble hullboret i tilstøtende vegg mot våtsonen fra soverom, Ingen unormale forhold ble avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det bemerkes at slukrist er fastlimt og sluket er dermed ikke innsipert.

Det ble ved hullboring avdekket plast på vegg mot soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Ventilering av rommet må utbedres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht plast på vegg mot badet.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**



Utett belegg rundt gulvsluk.



Utette i skjøter på våtromsplater i våtsonen.



Bad.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp på overflater.

Det er påvist svellinger i underkant benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Svellinger i benkeplate bør utbedres.



Kjøkken.



Svertesopp i fuge mellom benkeplate og vegg.



Kontroll av røropplegget



Svellinger under benkeplate foran vasken.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekran er påvist på bod i kjeller.

Det bør etableres påvisning på stoppekrane.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør av kobber som er eldre enn 25 år gis TG 2 etter krav iht. NS 3600.



Stoppekrane bør anmerkes.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige avløpsrør i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler.



Ventil i vindu.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på badet i 2 Etg.

Årstall for tanken er ukjent, men er av eldre modell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



#### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen. Sikringskapet ble montert i 2014 av Sinus Mosjøen AS. Hoveddel av el-anlegget er utbyttet ca. 2014, deler er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014 Deler av anlegget byttet ut i 2014. Vet ikke så mye mer enn det siden jeg ikke har bodd i leiligheten siden 1986.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, elektriske arbeider er utført av fagfolk**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

**Usikker**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Forekommer noen ganger om vaskemaskin i kjeller + kaffetrakter og kokeplater står på samtidig.**

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernkasser og punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Sikringskap med automatsikringer, plassert i gangen.

## 🚫 TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarsler er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



Brannslukkerapparat fra 2022



Brannvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslaget sitt ansvarsområde.

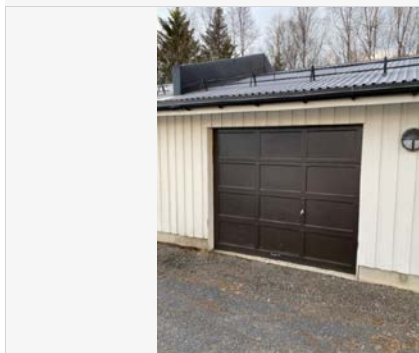
### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar for bærende konstruksjoner. Det bemerkes at det er påvist sprekk og riss i muren i kjelleren.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Byggeår i følge byggesøknad til kommune.

**Standard**

Normalt bra standard ut fra byggeår.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong, og ringmur av betongstein.

Plasstøpt isolert betonggulv.

Yttervegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.

Takverk av prefabrikerte takstoler, undertak av armert plast (presenning) og utvendig tak tekket med profilerte stålplater.

Takrenner og nedløpsrør av plast, snøfangere montert på taket.

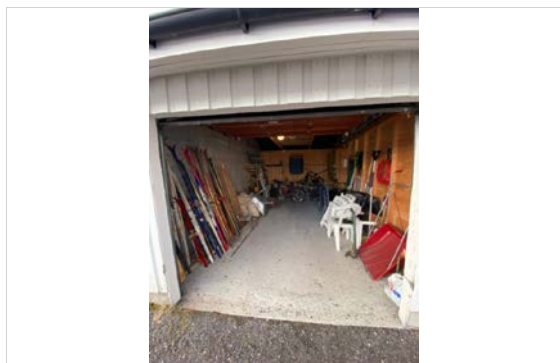
Innmontert leddport med portåpner.

Skillevegger i uisolert bindingsverk.

Åpen elektrisk installasjon i garasjen.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m<sup>2</sup>/116 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 3 Bod, 4 Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 650 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	42 747
Frdrag for andel felles gjeld	-	319 581
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 350 000</b>

## Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsa at den skulle være omsettelig i dagens marked.



### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Steinvegen 9F ,8660 MOSJØEN 78 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	13-12-2023	2 290 000	<b>2 190 000</b>	382 405	2 572 405	<b>32 980</b>
2 Steinvegen 2E ,8660 MOSJØEN 106 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	19-03-2024	2 650 000	<b>2 600 000</b>	326 112	2 926 112	<b>27 605</b>
3 O H Øksendals veg 4F ,8660 MOSJØEN 106 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	07-05-2024	2 200 000	<b>2 400 000</b>	374 615	2 774 615	<b>26 176</b>
4 Steinvegen 6F ,8660 MOSJØEN 113 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	10-06-2024	2 400 000	<b>2 500 000</b>	323 319	2 823 319	<b>24 985</b>
5 Steinvegen 8C ,8660 MOSJØEN 110 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	13-01-2022	2 300 000	<b>2 350 000</b>	257 040	2 607 040	<b>23 700</b>
6 Steinvegen 5C ,8660 MOSJØEN 130 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	12-09-2024	2 400 000	<b>2 520 000</b>	374 626	2 894 626	<b>22 266</b>
7 Roald Amundsens veg 2D ,8660 MOSJØEN 134 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	10-04-2024	2 650 000	<b>2 600 000</b>	351 584	2 951 584	<b>22 027</b>

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	79 464
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>89 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Tillegg for terrasser, takoverbygg etc. (utregnet som nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 960 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

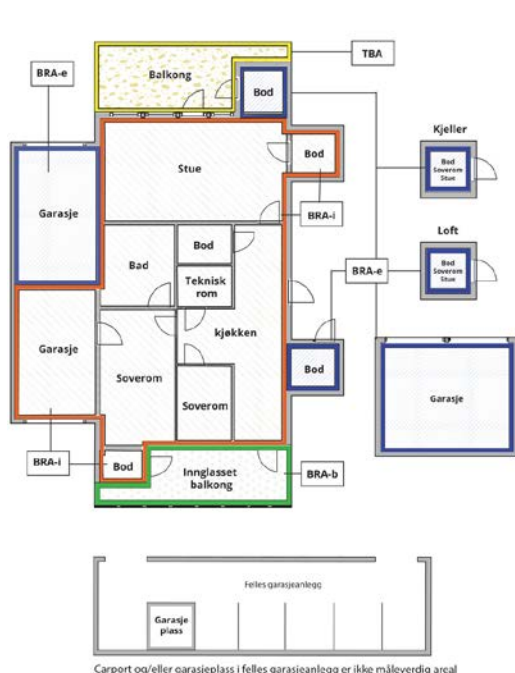
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	38			38	
Hovedetasje	39			39	22
2. etasje	39			39	
<b>SUM</b>	<b>116</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Gang		
Hovedetasje	Gang, Gang 2, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

### Kommentar

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 1.99 - 2.02 meter.

Hovedetasje: Ca. 2.40 - 4.42 meter.

2. etasje : 2.33 - 2.38 meter

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom leilighetene på kaldloftet.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	78	38
Garasje	0	20

### Kommentar

Rekkehus

Gang i underetasjen fører ikke til p-rom og er dermed medregnet som S-rom.  
Boder er medregnet som S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	421		0	2302.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinvegen 2 D

### Hjemmelshaver

Gildevangen Borettslag A/l

### Kommentar

Tomtearealet er inklusive gategrunn med 152 m<sup>2</sup> i følge opplysninger fra Vefsn kommune.

Totalt tomteareal i Gildevangen Borettslag er 9.209,1 m<sup>2</sup> inklusive gategrunn med ca. 499 m<sup>2</sup>.

Fordelingsnøkkel 38.400/ 1.228.800,-= 0,03125 - Andel tomteareal inklusive gategrunn gjør ca. 288 m<sup>2</sup> og ca. 272 m<sup>2</sup> eks. gategrunn.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2D/GILDEVANGEN BORETTSLAG A/L	962337252	2D	Mosjøen og omegn BBL	Nystad Eva Margot

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	42 747 31.01.2023	319 581 17.01.2025

### Kommentar

Andel fellesgjeld er angitt pr. 17.01.2025. Andel formue er angitt pr. 31.01.23. De månedlige felleskostnader for andel 4 gjør kr. 6.622,- fom. 01.01.2025. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprinnelig innskudd for andelene i Gildevangen Borettslag. I felleskostnadene inngår utgifter til kabel-tv og bredbånd internett, honorarer, andre forvaltningstjenester, kontingenter, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, fellesstrøm og andre driftskostnader og gebyrer.

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	322 560
Omløpsmidler:		1 518 885 Samlet innskuddskapital:	1 353 030
Kortsiktig gjeld (-)	-	200 427 Langsiktig gjeld (+):	+ 10 396 507
Disponible midler:		1 318 458 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	11 749 537

### Kommentar

Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 11.04.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gildevangen Borettslag ligger på Olderskog ca. 2,5 km. sør for forretningsentrum i Mosjøen. Borettslaget ligger i et etablert boligområde utbygget på 1950 og 1960-tallet. Ca. 500 m. til butikk og barneskole, kort avstand til idrettsplass, barnehage, busstopp og populært turområde.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gildevangen Borettslag ligger ikke i ett regulert område, inngår i i kommunedelplan for Mosjøen hvor området er merket som "nåværende boligområde" vedtatt 21.06.2017.

### Om tomten

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noen busker og trær. Gater og interne veier er pålagt grus.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Gildevangen Borettslag forkjøpsrett.

### Andre forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslaget videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være ett verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av ett forsvarlig vedlikehold av de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i Gildevangen Borettslag består av 6 rekkehus med til sammen 32 andelsleiligheter oppført i 1960. To og to rekkehus sammenbygd med fellesboder. I tillegg oppført 3 garasjerekker.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Ligningsverdien er ikke innhentet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				10 000
<b>Kommentar</b>				
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått	3	Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått		Nei
Protokoll fra generalforsamling			Gjennomgått		Nei
Arealplaner			Gjennomgått		Nei
Utskrift grunnbok			Gjennomgått		Nei
Forkjøpsrett			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RI7437>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagemnd.no](http://www.takstklagemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801250006	
<b>Selger 1 navn</b>	
Gunvor Nystad	
<b>Gateadresse</b>	
Steinvegen 2D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MOSJØEN	8660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Eva Margot Nystad
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1960
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	65
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1801250006

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunvor Nystad	9301b1ad80d183c1420b15c 949e35faea8adcbb2	21.01.2025 20:29:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801250006

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## ANDESLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som;
  - vinduer
  - rør
  - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
  - ledninger med tilbehør
  - varmekabler
  - inventar
  - vannklosett
  - varmtvannsbereder
  - vask
  - apparater
  - innvendige flater
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som;
  - rør
  - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
  - ledninger med tilbehør
  - varmekabler
  - inventar
  - vannklosett
  - varmtvannsbereder
  - vasker
  - apparater
  - tapet
  - gulvbelegg
  - vegg-, gulv- og himlingsplater
  - skillevegger
  - listverk
  - skap
  - benker
  - innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.



- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## VEDTEKTER

For Gildevangen Borettslag

tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 09.04.2015.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Gildevangen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag). Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Vefsn kommune og har forretningskontor i Vefsn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

#### 1-3 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 (i det etterfølgende benevnt "borettslagsloven" eller "brl."), jf. lov om bustadbyggjelag av 06.06.2003 nr. 38.

### 2. Andeler og andelseiere. Overdragelse av andel.

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Pr. 2015 er eksisterende andeler (fra lagets oppstart i 1959) på kroner 100,-. Eventuelle nye andeler skal være på kroner 5000,- (jfr. brl. § 3-1).
- (2) I tillegg til aktørene nevnt ellers i punkt 2-1 i vedtektene - samt det som framgår av kap. 4 i borettslagsloven - kan bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med brl. § 4-2 (1). Det samme gjelder:
  - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
  - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
  - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overdragelse/salg av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å selge eller på annen måte å overdra sin andel til andre, men erververen (den nye eieren) må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Jf. brl. § 4-12(1): Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Jf. brl. § 4-12(2): Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra en andelseier som nevnt i vedtektenes punkt 2-1(3) til leieren av den boligen som andelen er knyttet til.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å benytte seg av forkjøpsretten og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. brl. § 4-15 første ledd.

### **3-2 Borettslagets frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Jf. brl. § 4-15: Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten. Frist for å benytte forkjøpsrett**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin tidligere andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om den tidligere andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres overfor andelseierne ved skriftlig beskjed i postkasse eller på annen egnet måte. I beskjeden skal det angis frist for å benytte seg av forkjøpsretten. Fristen skal være på minimum fem hverdager etter kunngjøringen.

#### **4. Borett og overlating av bruken til andre**

##### **4-1 Boretten, bruk av boligen**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Andelseier plikter å begrense tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(7) Det skal som regel ikke holdes husdyr som hund og katt og lignende i borettslagets leiligheter. Hensikten med denne regelen er at husdyrhold ikke skal forringe andres livskvalitet. Andelseiere har anledning til å søke styret om dispensasjon fra regelen og skal gjøre det før eventuell anskaffelse av dyr. En slik søknad skal begrunnes. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen får holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dersom det gis avslag skal dette begrunnes. Eventuell katt eller hund skal merkes.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Dersom husdyr er til sjenanse for andre andelseiere, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet forutsatt at det er gitt skriftlig advarsel på forhånd.

Kun unntaksvis kan det tillates mer enn ett husdyr pr. leilighet.

##### **4-2 Overlating av bruken av boligen til andre (bruksoverlating)**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Jf. brl. § 5-5: Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Jf. brl. § 5-6: Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren er en juridisk person (f.eks. kommune), eller

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Bruksoverlating kan foretas for opptil ett år om gangen. Når særlige grunner taler for det, kan det ved fornyet søknad til styret gis godkjenning for flere år, men bare for ett år om gangen. Andelseier skal opplyse styret om hvem som skal bruke boligen.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. brl. §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen

skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. brl. § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. brl. § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse (utkastelse/utflytting)**

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer

med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når minst tre av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst 2 personer.

(2) Jf. § 8-9 i brl.: Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. brl. § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Forutsetning for ekstraordinær generalforsamling.**

(1) Jf. § 7-4 i brl.: Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Jf. § 7-5 i brl.: Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for siste virkeår
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) Jf. brl. § 7-3: En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

(2) Jf. brl. § 7-10: Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg



selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter brl. §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **FORKJØPSRETT**

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

### **Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.**

#### **Forhåndsavklaring:**

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

#### Ny melding om forkjøpsrett:

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

#### **Fastprisavklaring:**

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

#### **Spørsmål om type forkjøpsrett:**

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 17.01.25 Side 1 av 2

AL Gildevangen Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 349/4	Fjdselsdato eier: 23.05.1938
Steinvegen 2 D	Type: Borettslag tilknyttet	
8660 MOSJ d EN	Eiere: Eva Margot Nystad	
Organisasjonsnr: 962 337 252	Andelsnr: 4	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	6 622	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 658
	Avdrag	392
	Renter	1 572

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	319 581	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	324 890
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	10 226 601,54	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	10 396 507

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16364965420, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 17.01.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 17.01.2025: 10 226 602

Andel av saldo: 319 581

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2051 )

### 4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine Nordgaard Bergsnev

Adresse: Steinvegen 8 D

Postnr/-sted: 8660 MOSJ d EN

Telefon: Mob.: 99597536

E-post: stinenb\_@hotmail.com

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	42 747	Gjeld:	324 890	Andre inntekter:	1 690
		Utgifter:	15 150		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1960  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 103/431, 103/421  
Bygningstype: 6-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568673
--------------	--------------------	-----------	--------------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.11.1960	Første innflytting:	14.11.1960
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm+pellets+ved
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Egen garasje ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 17.01.25 Side 2 av 2

AL Gildevangen Borettslag

V<sup>3</sup> r ref.: 349/4

Fjdselsdato eier: 23.05.1938

Steinvegen 2 D

Type: Borettslag tilknyttet

8660 MOSJ d EN

Eiere: Eva Margot Nystad

Organisasjonsnr: 962 337 252

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

## Resultatregnskap 2023 Gildevangen Borettslag

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 200 320	1 987 782	2 200 320	2 457 600
Andre inntekter		0	3 739	0	0
Salgsinntekter		5 989	1 168	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 206 309</b>	<b>1 992 689</b>	<b>2 200 320</b>	<b>2 457 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		61 900	55 700	60 000	62 000
Arbeidsgiveravgift		3 157	2 841	3 060	3 162
Forretningsfjrerhonorar		102 540	100 040	102 541	106 643
Andre forvaltnings tjenester		37 080	46 159	20 000	20 000
Revisjonshonorar		6 071	5 783	6 072	6 376
Kontigent boligbyggelag		12 800	12 800	12 800	12 800
Andre tjenester		1 363	0	0	0
Vedlikehold	1	313 899	1 764 064	210 000	210 000
S nrydding/Plenklipping		150 842	118 824	100 000	150 000
Kabel-tv		222 827	222 828	222 720	222 720
Forsikring		154 344	145 603	154 334	141 702
Kommunale avgifter		459 459	411 030	431 582	478 485
Renovasjon		162 612	143 218	143 280	182 214
Energi, strøm		14 372	23 968	15 000	25 000
Reise/kurskostnader		0	0	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	7 776	14 673	25 000	25 000
Bank- og betalingsgebyr		5 563	13 796	4 200	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 716 605</b>	<b>3 081 327</b>	<b>1 513 589</b>	<b>1 657 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>489 704</b>	<b>-1 088 638</b>	<b>686 731</b>	<b>800 499</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		54 065	43 802	0	0
Rentekostnad		499 742	264 337	452 328	604 548
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-445 677</b>	<b>-220 535</b>	<b>-452 328</b>	<b>-604 548</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>44 027</b>	<b>-1 309 173</b>	<b>234 403</b>	<b>195 951</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		44 027	-1 309 173	234 403	195 951

## Balanse 2023 Gildevangen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	6	4 991 123	4 991 123
Tomter	6	1 775 946	1 775 946
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 767 069</b>	<b>6 767 069</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		24 277	22 482
Periodiserte kostnader		141 578	154 344
Bankinnskudd		1 353 030	1 488 216
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 518 885</b>	<b>1 665 042</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 285 955</b>	<b>8 432 111</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		322 560	322 560
Annen egenkapital		-2 633 540	-2 677 567
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-2 310 980</b>	<b>-2 355 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	3, 4	10 396 507	10 572 729
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 396 507</b>	<b>10 572 729</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		141 578	173 894
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	1
Pålypt renter		49 448	34 499
Forskuddsbet husleie		9 400	5 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 427</b>	<b>214 389</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 285 955</b>	<b>8 432 111</b>
<b>Pantstillelser</b>	4	<b>10 396 507</b>	<b>10 572 729</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wenche Danielsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stine Nordgaard Bergsnev  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørge Danielsen  
Styremedlem

Balanse 2023 Gildevangen Borettslag

---

Kjetil d ksne  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Døvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

## Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	313 899	1 764 064	210 000	210 000
Sum	313 899	1 764 064	210 000	210 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/styremøter	0	925	0	0
Containerleie	0	2 400	0	0
Uteområde	7 536	10 237	15 000	15 000
Andre kostnader	240	1 111	10 000	10 000
Sum	7 776	14 673	25 000	25 000



### Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av tidligere låne 16364965420
Låne nummer:	16364965420
Låne type:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	10.01.2052
Opprinnelig lånebeløp:	10 800 000
Lånesaldo 01.01:	10 572 729
Avdrag i perioden:	176 222
Lånesaldo 31.12:	10 396 507
Saldo 5 år frem i tid:	9 540 782

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 16364965420	32	324 891	10 396 512

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelåne 1636.49.65420	10 396 507	10 572 729
Sum	10 396 507	10 572 729

## Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	322 560	322 560
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1 i rets resultat	-2 677 567 44 027	-1 368 394 -1 309 173
Sum egenkapital pr 31.12	-2 310 980	-2 355 007

### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 6 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	3 379 484	3 379 484
Garasjer	1 611 639	1 611 639
Tomter	1 775 946	1 775 946
Sum	6 767 069	6 767 069

### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

## Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	1 450 653	407 290
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	44 027	-1 309 173
Avdrag langsiktig lån	-176 222	2 352 536
B. i rets endring disponible midler	-132 195	1 043 363
C. Disponible midler	1 318 458	1 450 653
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 518 885	1 665 042
Kortsiktig gjeld	-200 427	-214 389
Disponible midler	1 318 458	1 450 653

## Resultat og balanse med noter for Gildevangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Gildevangen Borettslag**

Styreleder	Wenche Danielsen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Kjetil Øksne (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Stine Nordgaard Bergsnev (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Børge Danielsen (sign.)	23.02.2024

### **For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	28.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i AL Gildevangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Gildevangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

PwC Mosjøen, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor

# Nabolagsprofil

Steinvengen 2D - Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Moveien Linje 221, 231, 253, 262, 267	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	6 min 3.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	11 min

## Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	7 min 4.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	18 min 1.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	5 min 2.5 km

«Olderskog er en levende bydel med idrettsanlegg, nærbutikk, skole, barnehager og kiosk. Det er gangavstand til både naturen og sentrum. Her er det trygt og trivelig.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

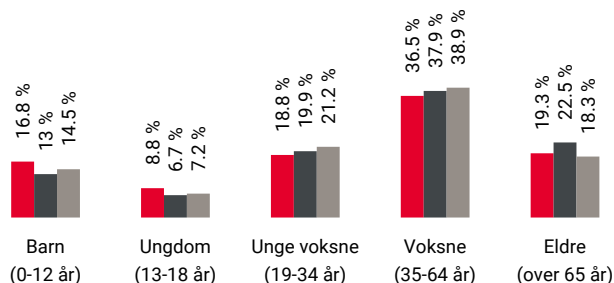
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	19 min 1.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	9 min 0.6 km
Kiwi Nyrud	22 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



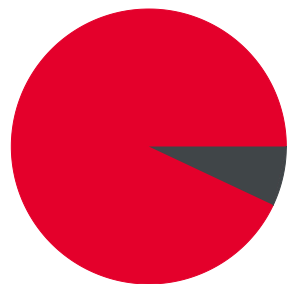
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Olderskog femmerbane	2 min
Ballspill, fotball	0.1 km
Olderskog skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Feel24 Mosjøen	23 min
Vefsn skole og treningssenter	4 min

## Boligmasse



■ 93% enebolig  
■ 7% annet

«Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»

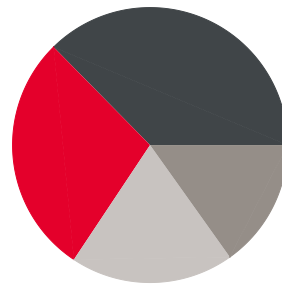
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter	6 min
Apotek 1 Mosjøen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



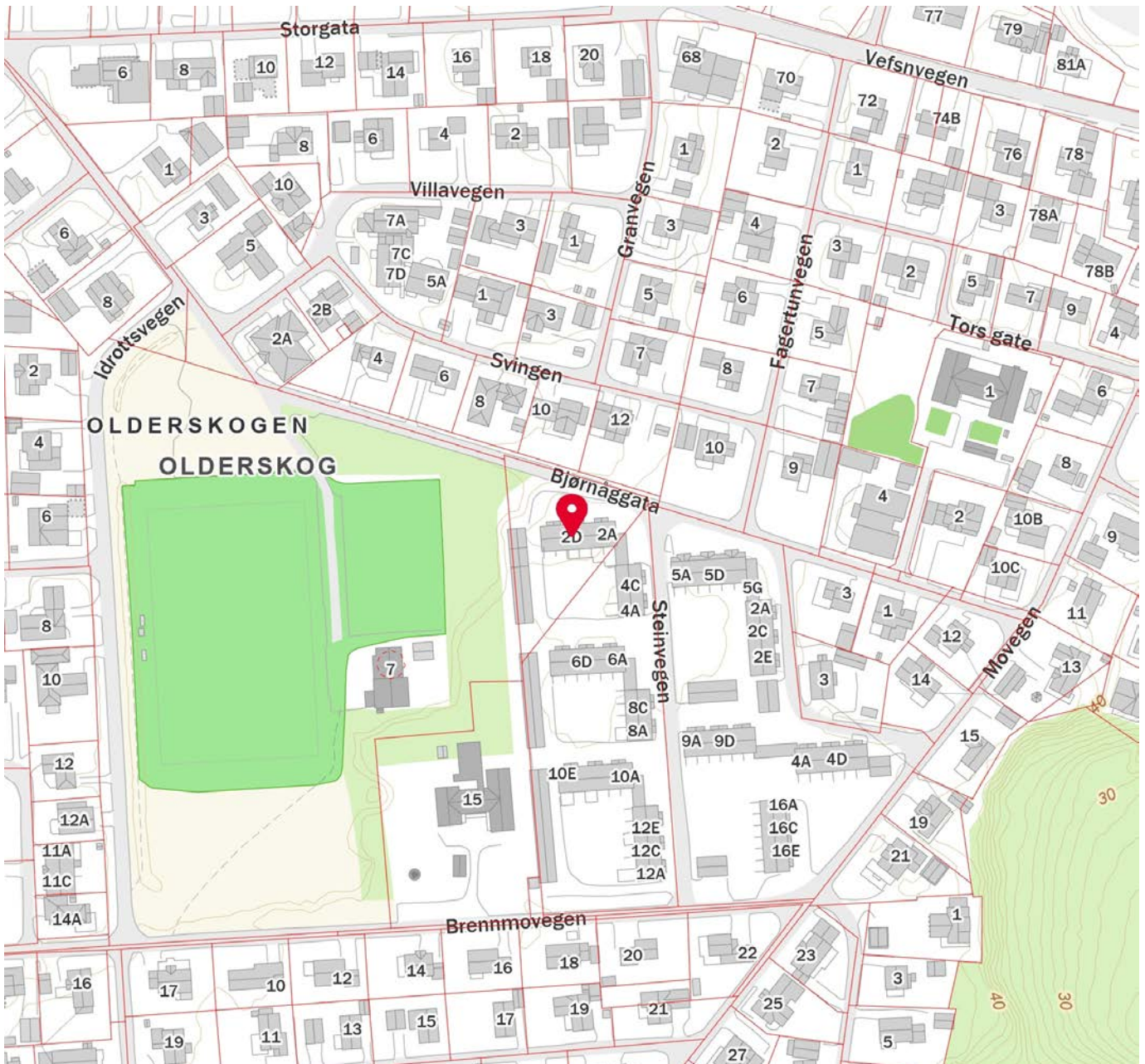
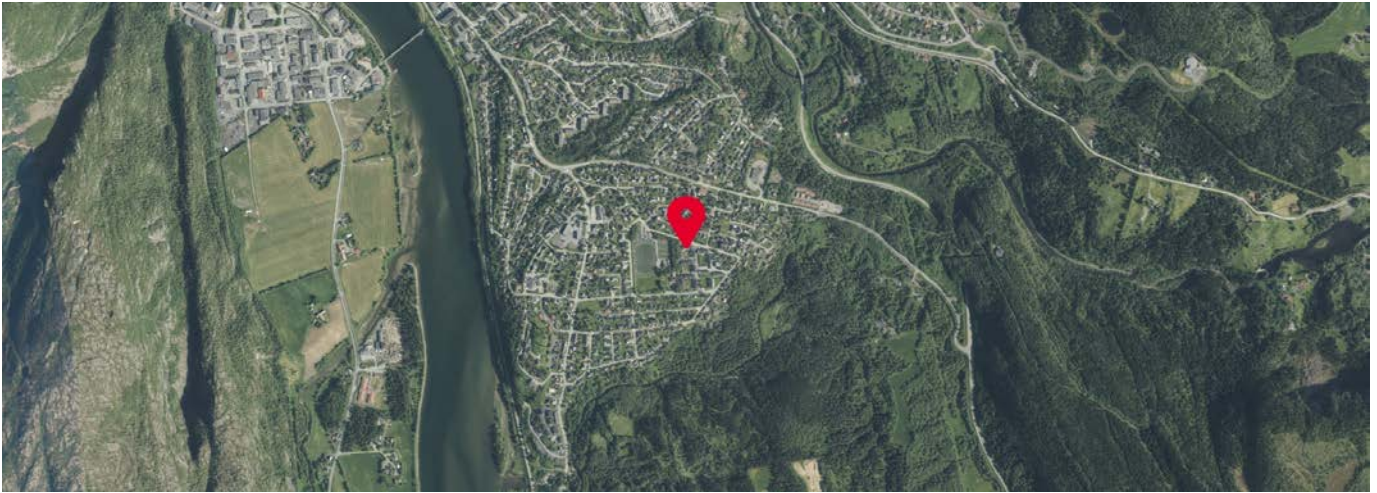
0%

47%

■ Olderskogen  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

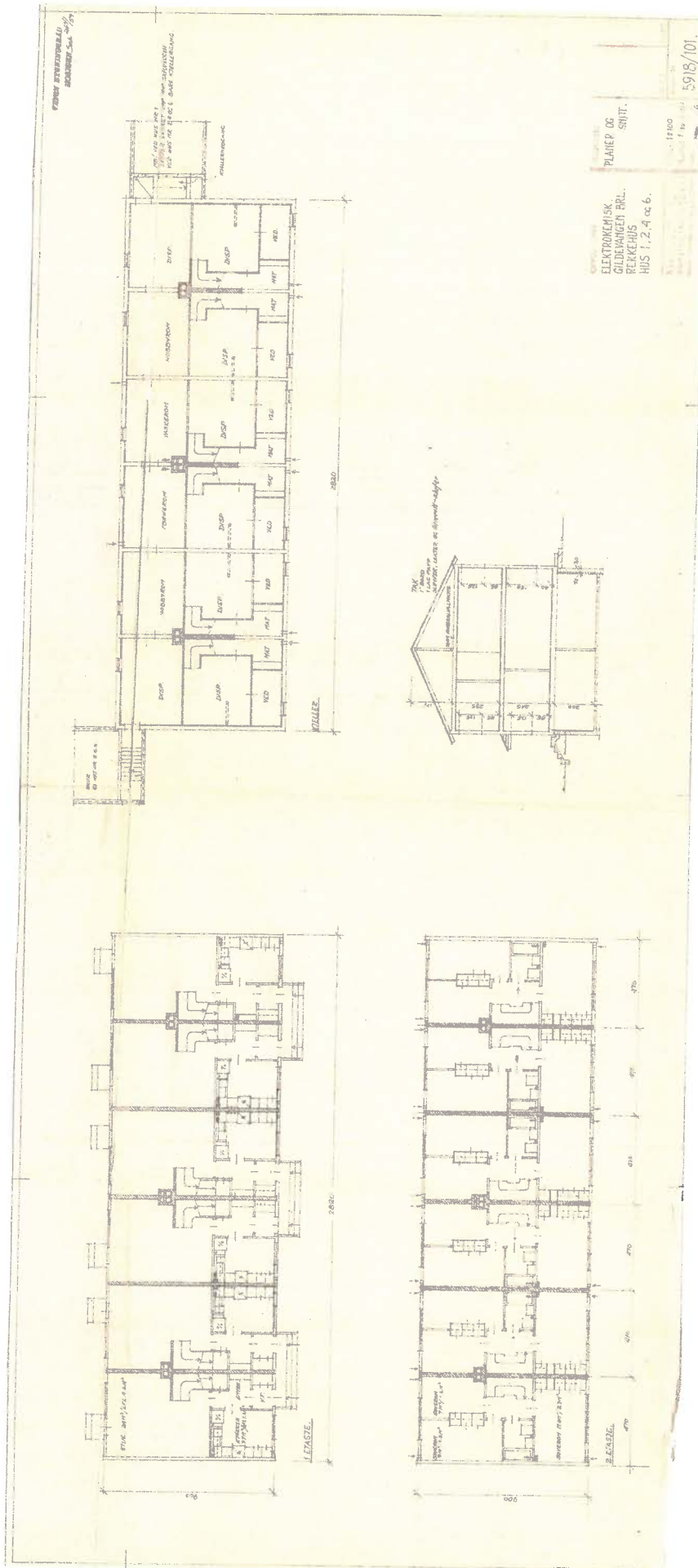


Mosjøen den 14. november 1960.

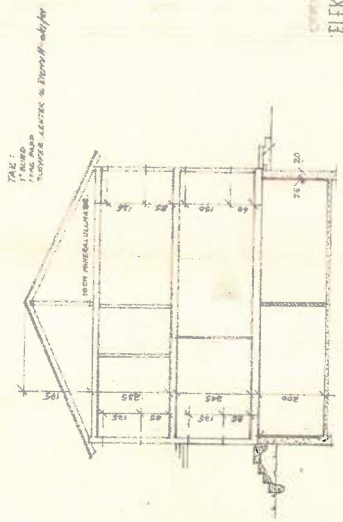
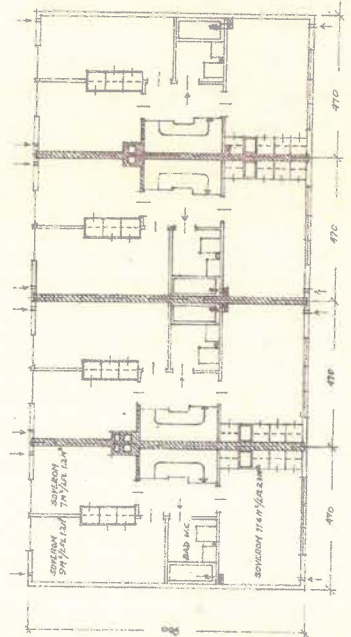
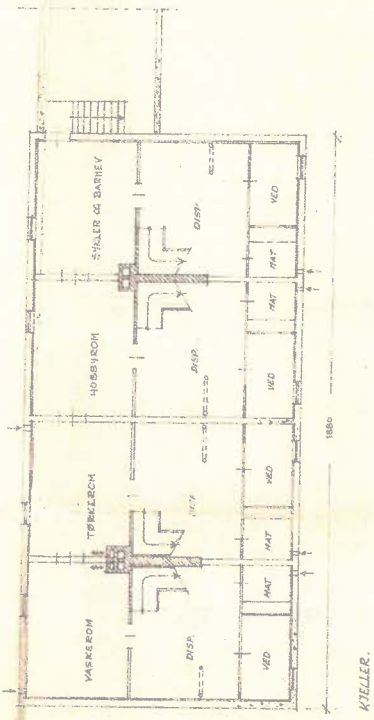
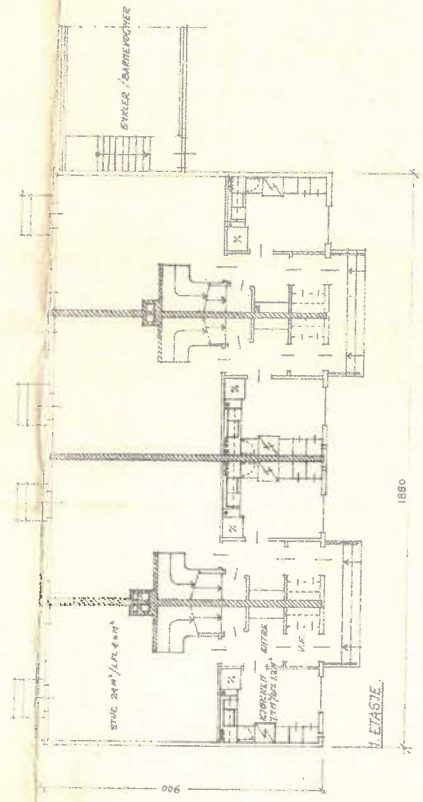
F e r d i g a t t e s t .

Det bekreftes med dette at Gildevangen Borettslag I's bolighus Steinvegen nr. 2, 4, 6, 8, 10 og 12 er fullt ferdig og med nedenstående unntakelse er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.

Forbehold: Det tas forbehold om at NBBL's dispensasjonssøknad av 7. oktober 1960 blir godkjent av departementet og at arbeidet blir utført i samsvar hermed.



VEJENS BYGNINGSRÅD  
 NOTISE: Saa 247/157



ELEKTROKEMISK,  
 GILDEVINGEN BRL.  
 REKKEHUS,  
 HUS 3 og 5.

11100

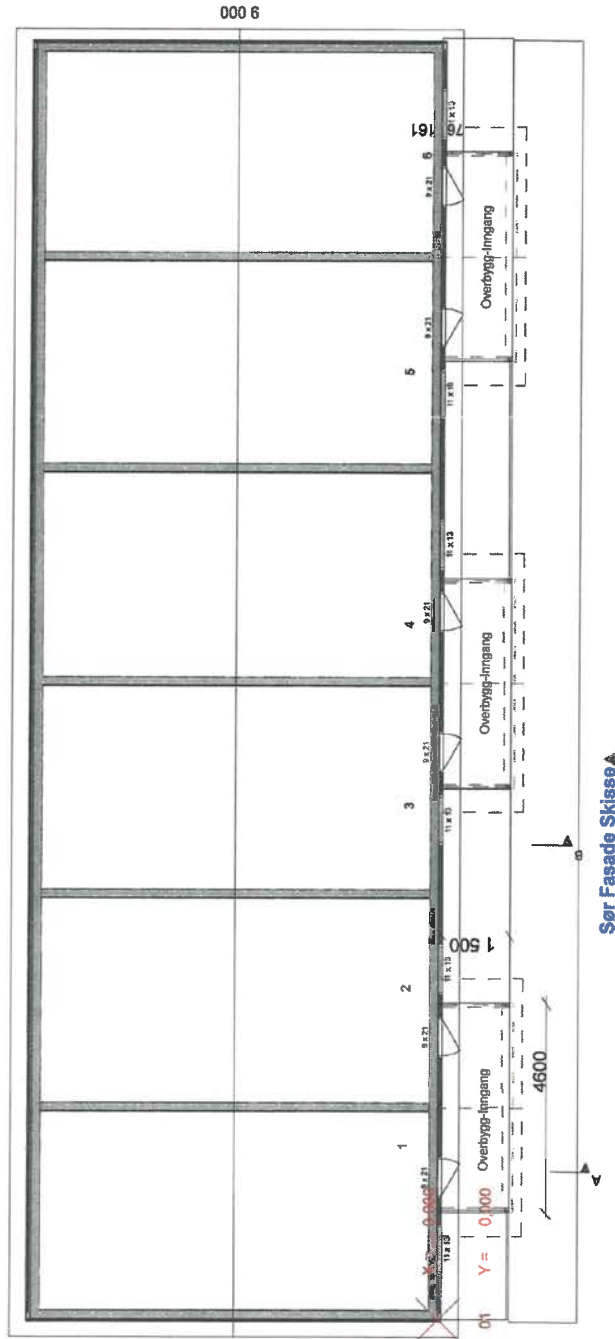
59/8'3

Nord1 Fasade Byggm/Arb

Nord Fasade Skisse



Øst Fasade Skisse  
Øst Fasade Byggm/Arb



Sør Fasade Skisse

Sør Fasade Byggm/Arb

Takoverbygg-ingangsparti.  
Gildevangen Borettslag

M=1:100. O.Bogfjelimo



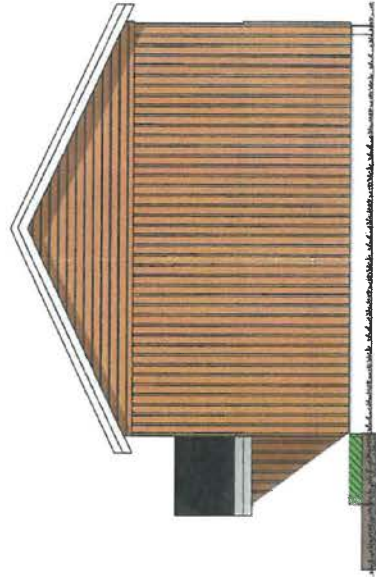


Gildevangen Borettslag - Fasade.

M=1:100. O. Boffellimo.

Justi & Kjøp AS

280109

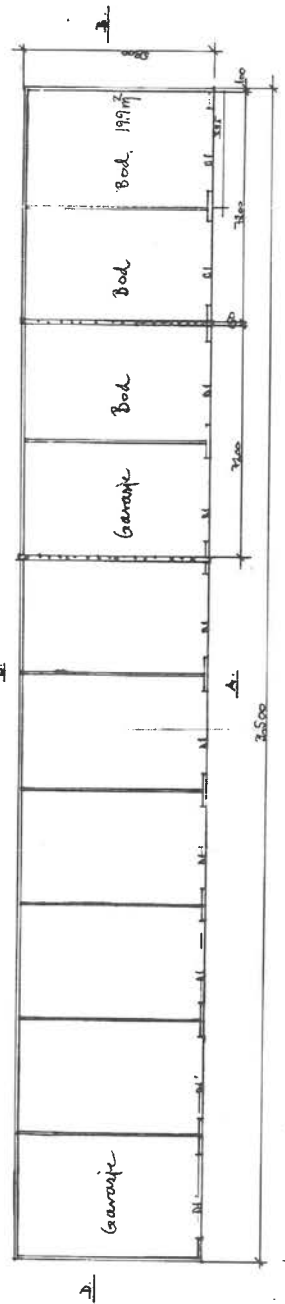
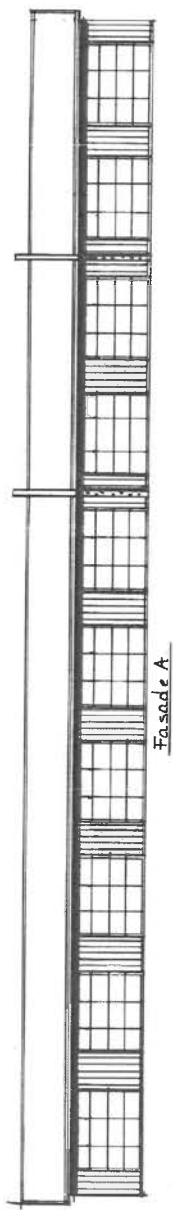
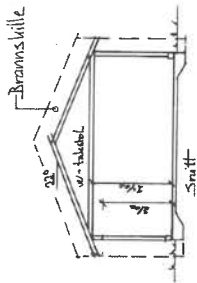
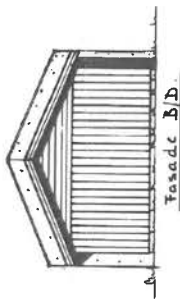


**Gildevangen Borettslag - Fassade**

**M=1:100, O. Bogfjelmo**

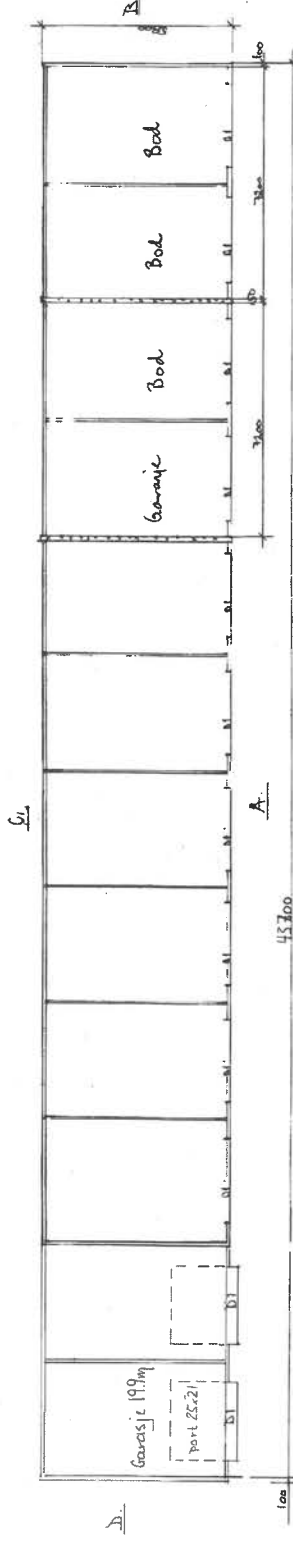
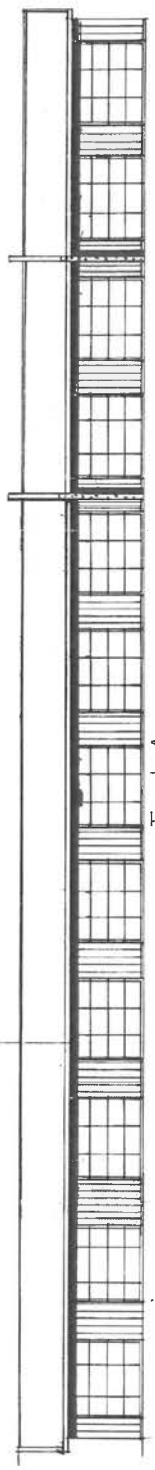
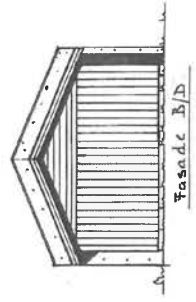
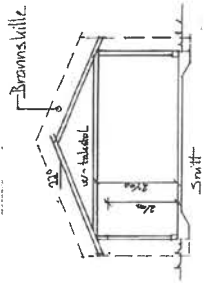
Bygghuset Kjøpmann.no

280109



H. A. Byggeteknik  
 Vester Kongensgade  
 Bygningssektion 1/5-18

03.07.97	M = 1:100	RN/DB
Garasjer Stuvum. type (A og B)		
Plan - Smith - Fasadier		



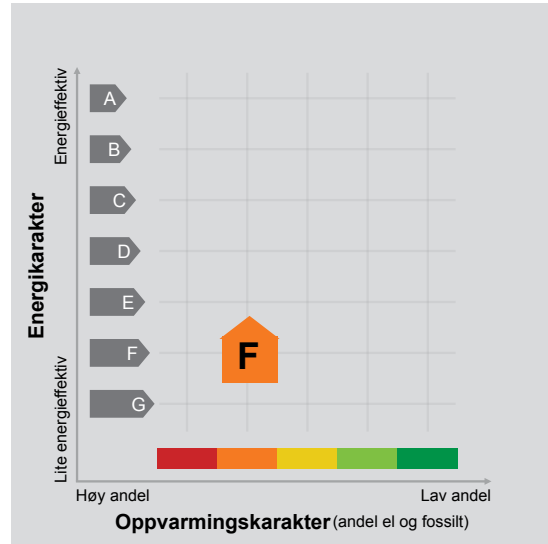
N. A. Byggeløstaden  
 Vestre Kragerø 6/3-18  
 Bygningslosten

03.01.97	N=1100	RH/AS
Garasjer Skinn. Olderskog		
Type C - (12stk)		
Plan-snitt - Fasader		



# ENERGIATTEST

Adresse	Steinvegen 2D
Postnummer	8660
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187987369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86552
Dato	02.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

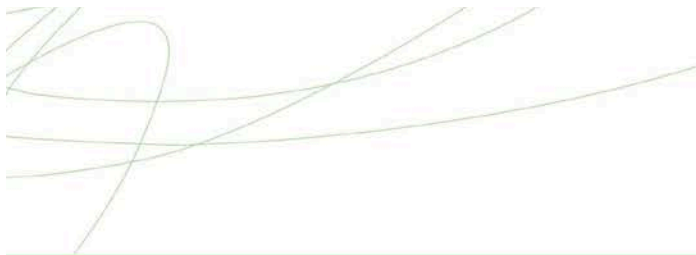
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Luft kort og effektivt**

**- Termografering og tetthetsprøving**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	116
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

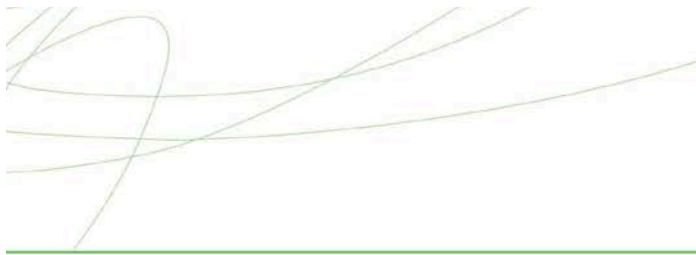
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinvegen 2D  
8660 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155  
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre